

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について

1. 制度の概要

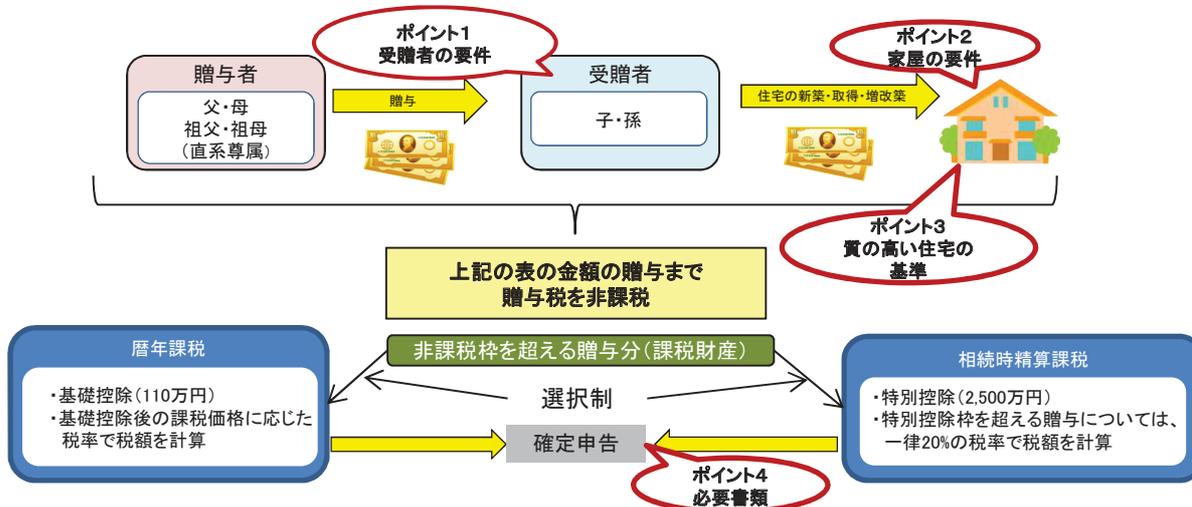
父母や祖父母などの直系尊属から、自己の居住の用に供する住宅の新築若しくは取得又は増改築等のための金銭(以下「住宅取得等資金」といいます。)を贈与により取得した場合において、下記の金額までの贈与につき贈与税が非課税となる制度です。(※平成27年1月1日以降の贈与により住宅を取得等した場合に適用があります。)

契約年	消費税率10%が適用される方	
	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般住宅)
平成28年1月～31年3月		
平成31年4月～32年3月	3,000万円	2,500万円
平成32年4月～33年3月	1,500万円	1,000万円
平成33年4月～33年12月	1,200万円	700万円

契約年	上記以外の方(※1)	
	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般住宅)
平成28年1月～32年3月	1,200万円	700万円
平成32年4月～33年3月	1,000万円	500万円
平成33年4月～33年12月	800万円	300万円

- (※1) **上記以外の方**:消費税率8%の適用を受けて住宅を取得等した方のほか、**個人間売買**により既存住宅を取得等した方。
- (※2) 東日本大震災の被災者に適用される非課税限度額は以下のとおりです。
- 平成31年4月～32年3月に契約を行い、かつ消費税率10%が適用される方:質の高い住宅;3,000万円、左記以外の住宅(一般住宅);2,500万円
 - その他の方:質の高い住宅;1,500万円、左記以外の住宅(一般住宅);1,000万円
- また、床面積の上限要件(240㎡)は引き続き課されません。
- (※3) 平成31年3月以前に「上記以外の方」欄の非課税限度額の適用を受けた方は、再度「消費税率10%が適用される方」欄の非課税限度額の適用を受けることが可能です。

○本措置のイメージ



2. 適用を受けるにあたってのポイント

○ポイント1【受贈者の要件】

本措置を申請する受贈者は、次の要件を満たす必要があります。

- ① 贈与時に**日本国内に住所**を有していること
(注) 贈与時に日本国内に住所を有しない者であっても、次のa及びbに該当する場合は対象
a 贈与を受けた時に受贈者が日本国籍を有しており、かつ、受贈者又は贈与者のいずれかがその贈与前5年以内に日本国内に住所を有していたこと。
b 贈与を受けた時に受贈者が日本国籍を有していないが、贈与者がその贈与の時に日本国内に住所を有していたこと。
- ② 贈与時に贈与者の**直系卑属**であること
- ③ 贈与年の1月1日において、**20歳以上**であること
- ④ 贈与年の合計所得金額が**2,000万円以下**であること
- ⑤ 贈与年の**翌年3月15日までに**、住宅取得等資金の全額を充てて住宅用の家屋の**新築**若しくは**取得**又は**増改築等**をすること
- ⑥ 贈与年の**翌年3月15日までに**その家屋に**居住**すること、又は、**同日後遅滞なくその家屋に居住することが確実であると見込まれる**こと

○ポイント2【家屋の要件】

本措置の対象となる家屋は、次の要件を満たすものです。

住宅を新築し、又は取得する場合

- ① 新築又は取得した住宅の床面積(区分所有建物の場合はその専有部分の床面積)が**50㎡以上240㎡以下**で、かつ、その家屋の床面積の**2分の1以上**に相当する部分が**受贈者の居住の用に供される**ものであること
 - ② 取得した住宅が次の**いずれか**に該当すること
 - 1) **建築後使用されたことのないもの**
 - 2) 建築後使用されたことのあるもので、その取得の日以前**20年以内**(耐火建築物の場合は**25年以内**)に建築されたもの
 - 3) 建築後使用されたことのあるもので、地震に対する安全性に係る基準に適合するものとして、**耐震基準適合証明書**(家屋の取得の前日**2年以内**にその証明のための家屋の調査が終了したものに限り)、**建設住宅性能評価書**の写し(家屋の取得の前日**2年以内**に評価されたもので、耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級1、等級2又は等級3であるものに限り)、**既存住宅売買瑕疵保険付保証書**(家屋の取得の前日**2年以内**に締結されたものに限り)の**いずれか**により証明されたもの
- ※ 上記各種証明書等の詳細については、4頁を参照ください。

増改築等をする場合

- ① 増改築等後の住宅の床面積(区分所有建物の場合はその専有部分の床面積)が**50㎡以上240㎡以下**で、かつ、その家屋の床面積の**2分の1以上**に相当する部分が**受贈者の居住の用に供される**ものであること
- ② 増改築等の工事が、自己が所有し、かつ、居住している家屋に対して行われたもので、一定の工事(※1)に該当することにつき**増改築等工事証明書**(※2)により証明されたものであること(当該工事が下記アの工事の場合、「確認済証」の写し又は「検査済証」の写しでも可)。
- ③ 増改築等の工事に要した費用の額が**100万円以上**であること

※1 一定の工事とは、以下のア～クの**いずれか**の工事をいいます(下記クの工事は、非課税枠の500万円加算の対象)。

- ア 増築、改築、建築基準法上の大規模の修繕又は大規模の模様替
- イ マンションの場合で、床または階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕又は模様替
- ウ 家屋の一室(居室・調理室・浴室・便所・洗面所・納戸・玄関・廊下のいずれか)の床又は壁の全部についての修繕又は模様替
- エ 一定の耐震改修工事
- オ 一定のバリアフリー改修工事
- カ 一定の省エネ改修工事
- キ 給排水管・雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替(リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約が締結されているものに限り)
- ク 次ページの「質の高い住宅」(増改築等)の基準に適合させるための修繕又は模様替

※2 増改築等工事証明書の詳細については、4頁をご参照ください。

○ポイント3【「質の高い住宅」について】

非課税枠の500万円加算の対象となる「質の高い住宅」とは、次の**いずれか**の基準に適合する住宅であることにつき、次の**いずれか**の書類により証明がされたものをいいます。

質の高い住宅の基準

- ① 断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上の住宅
- ② 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物の住宅
- ③ 高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上の住宅

※ 各等級は、住宅性能表示制度の性能等級(具体的な基準は評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号))と同じものです。
※ 中古住宅及び増改築等に係る住宅は、評価方法基準のうち、既存住宅に係る基準に適合しているか否かにより判断します。
※ 平成27年3月31日以前に住宅性能証明書若しくは設計住宅性能評価又は増改築等工事証明書の申請があった場合には、省エネルギー対策等級4の住宅も対象となります。

上記基準に適合することを証する書類

新築住宅

次の**いずれか**の書類

- ・住宅性能証明書
- ・建設住宅性能評価書の写し
- ・長期優良住宅認定通知書の写し及び住宅用家屋証明書(の写し)又は認定長期優良住宅建築証明書
- ・低炭素建築物新築等計画認定通知書の写し及び住宅用家屋証明書(の写し)又は認定低炭素住宅建築証明書

中古住宅

次の**いずれか**の書類

- ・住宅性能証明書
- ・既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し

増改築等

次の**いずれか**の書類(※)

- ・住宅性能証明書
- ・既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し

※ 当該工事が前頁におけるクの工事に該当する場合には、当該工事がクの工事であることを証する増改築等工事証明書を提出すれば、住宅性能証明書又は既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写しの提出は不要です。
※ 各種証明書等の詳細については、次ページをご参照ください。

○ポイント4【確定申告時の必要書類】

本措置を受けようとする方は、確定申告時に税務署に申請する必要があります(確定申告時の具体的な申請方法については、税務署にお問い合わせください)。

確定申告の際には、以下の書類を提出する必要があります。

必要書類

- ① 計算明細書
- ② 受贈者の戸籍謄本
- ③ 贈与年の所得金額を明らかにする書類
- ④ 請負・売買契約書
- ⑤ 登記事項証明書
- ⑥ 受贈者の戸籍の附票の写し
- ⑦ 増改築等工事証明書(前頁のアの工事の場合は、確認済証の写し又は検査済証の写しでも可)
- ⑧ リフォーム工事瑕疵保険付保証明書(前項のキの工事の場合のみ)
- ⑨ 耐震基準適合証明書、建設住宅性能評価書、既存住宅売買瑕疵保険付保証明書のいずれか
- ⑩ 質の高い住宅の基準に適合することを証する書類(上記ポイント3参照)

※ ⑤は新築住宅・中古住宅の場合のみ ⑥・⑦・⑧は増改築等の場合のみ ⑨は一定の築後年数(木造20年・耐火建築物25年)を超える中古住宅の場合のみ ⑩は非課税枠の500万円加算を申請する場合のみ

3. 各種証明書等について

○耐震基準適合証明書

耐震基準適合証明書は、登録された建築士事務所に属する一級建築士、二級建築士又は木造建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかが発行するものです。

○住宅性能証明書

住宅性能証明書は、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかが発行するものです。

○建設住宅性能評価書

建設住宅性能評価書は、登録住宅性能評価機関が交付するものです。

○増改築等工事証明書

増改築等工事証明書は、登録された建築士事務所に属する一級建築士、二級建築士又は木造建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかが発行するものです(ただし、2頁におけるクの工事については、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人に限って証明できます)。

○既存住宅売買瑕疵保険付保証明書・リフォーム工事瑕疵保険付保証明書

既存住宅売買瑕疵保険付保証明書・リフォーム工事瑕疵保険付保証明書は、住宅瑕疵担保責任保険法人が発行するものです。

○長期優良住宅認定通知書・低炭素建築物新築等計画認定通知書

長期優良住宅認定通知書・低炭素建築物新築等計画認定通知書は、所管行政庁(都道府県、市町村等)が交付するものです。

○認定長期優良住宅建築証明書・認定低炭素住宅建築証明書

認定長期優良住宅建築証明書・認定低炭素住宅建築証明書は、登録された建築士事務所に属する一級建築士、二級建築士又は木造建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関のいずれかが発行するものです。

※ 具体的な発行・交付手続きについては、各発行主体にお問合せください。

また、下記ホームページもあわせてご参照ください。

○指定確認検査機関について(国土交通省HP)

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk_000019.html

○登録住宅性能評価機関について((一社)住宅性能評価・表示協会HP)

<http://www.hyokakyokai.or.jp/index.php>

○住宅瑕疵担保責任保険法人について((一社)住宅瑕疵担保責任保険協会HP)

<http://www.kashihoken.or.jp/>